

VAIHTOKIRJA

OSAPUOLET

- A. Helsingin kaupunki
Y-tunnus 0201256-6
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu
PL xxxx, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(jäljempänä Kaupunki)
- B. Neste Markkinointi Oy
Y-tunnus 1626490-8
PL 95,00095 NESTE OIL
(jäljempänä yhdessä Maanomistaja)

KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunkiympäristötoimialan tonttipäällikkö xx.x.2023, xx §

VAIHDON KOHTEET

Osapuolet tekevät seuraavat alueluovutukset:

- A Kaupunki luovuttaa Maanomistajalle Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49024 tontin nro 1.

Kiinteistötunnus: 91-49-24-1.

Lähiosoite Kuvernöörintie 17, Laajasalontie 20.

Tontti on rekisteröity 18.10.2022. Tontin pinta-ala on 2 561 m² ja rakennusoikeus 600 k-m². Tontti 91-49-24-1 on osoitettu asemakaavassa nro 12430 huoltorakennusten (LH) korttelialueeksi.
- B Maanomistaja luovuttaa kaupungille Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49018 tontin nro 1, joka on merkitty asemakaavassa nro 12430 kuuluvaksi pysäköintilaitoksen (LPA) korttelialueen tonttiin 91-49-34-7, Asuin-, liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen (AKL) korttelialueen tonttiin 91-49-34-8 ja yleiseen alueen katualueeseen 91-40-9901-0.

Kiinteistötunnus: 91-49-18-1.

Lähiosoite Yliskyläntie 1.

Tontti 91-49-18-1 on rekisteröity 17.1.1972. tontin pinta-ala on 1 992 m² ja rakennusoikeus 500 k-m². Tontti vastaa asemakaavan nro 6420 mukaista kaavatonttia 91-49-18-1, joka on merkitty moottoriajoneuvojen huoltoasemien (AM) korttelialueeksi. Tontille on rakennettu 284 k-m²:n suuruinen huoltoasema, joka on valmistunut 31.12.1971.

Vaihdon kohteet on merkitty oheiseen, 7.12.2022 päivättyyn karttaan nro NA51_22037

VAIHTOARVO JA VÄLIRAHAA

Kummankin sopimusosapuolen luovutukset ovat vaihtoarvoltaan yhteensä seitsemänsataaseitsemäntuhatta yhdeksänsataayhdeksänkymmentäseitsemän (707 997) euroa. Välimäärää ei siten suoriteta puolin eikä toisin.

OMISTUS JA HALLINTAOIKEUS

Omistusoikeudet luovutettaviin alueisiin siirtyvät niiden vastaanottajille heti, kun vaihtokirja on allekirjoitettu.

Hallintaoikeus vaihdon kohteen A:n osalta siirtyy Maanomistajalle 16.8.2023 mennessä.

Hallintaoikeus vaihdon kohteen B:n osalta siirtyy Kaupungille 31.12.2024 mennessä.

MUUT EHDOT

1. Kaupunki on valtuuttanut Neste Markkinointi Oy:n hakemaan rakennuslupaa 21.04.2023 lyhytaikaisella vuokrauksella (H2149-1) Helsingin kaupungin puolesta tontin 91-49-24-1 osalta. Neste Markkinointi Oy vastaa kustannuksellaan rakennusluvan hakemisesta aiheutuvista kustannuksista sekä hankkeen toteuttamisesta aiheutuvista kaikista velvollisuuksista, kustannuksista sekä mahdollisista vahingoista.
2. Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja muista rasituksista sekä muista kuin kiinteistörekisteriin merkityistä rasitteista vapaana.

Kaupungilla ja muilla sen määräämillä tahoilla on oikeus korvauksetta pitää, käyttää, huoltaa ja kunnossa pitää kustannuksellaan tontin 91-49-24-1 asemakaavan merkityllä

maanalaisten johtoa varten varatulla alueen osalla kunnallistekniikkaa.

3. Osapuolet vastaavat kaikista luovuttamiinsa alueisiinsa kohdistuvista veroista ja maksuista, jotka koskevat aikaa ennen tämän kauppakirjan allekirjoituspäivää, vaikka ne erääntyisivät maksettavaksi vasta tämän päivän jälkeen.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa alueidensa kiinteistöverosta vuoden 2023 osalta.

4. Osapuolet ovat tietoisia tähän vaihtokauppaan liittyvistä myyntivoiton veroseuraamuksista.

Kumpikin osapuoli maksaa tästä luovutuksesta menevän varainsiirtoveron oman saantonsa osalta.

5. Osapuolet vastaavat saamiensa alueidensa lohkomiskustannuksista.

6. Osapuolet ovat tutustuneet seuraaviin heille luovutettavia tontteja/määräaloja koskeviin asiakirjoihin:

- lainhuutotodistus
- rasiustodistus
- kiinteistörekisteriote
- kaavakartat ja –määräykset
- naapurikiinteistöjä koskevat kaavakartat ja –määräykset
- maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti 30.1.2023 Laajasalontie 20
- **Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti XX.XX.2023 Yliskyläntie 1.pdf (Neste toimittaa)**

Osapuolet ovat tarkastaneet heille luovutetut alueet. Osapuolet ovat todenneet kiinteistöjen ominaisuuksiltaan vastaavan niistä esitettyjä asiakirjoja ja annettuja tietoja.

7. Maanomistaja ilmoittaa, että tontilla 91-49-18-1 on harjoitettu polttonesteen jakelutoimintaa vuodesta 1971 lähtien. Tontti on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Tontilla on aiemmin kunnostettu pilaantunutta maaperää. Kunnostuksen jälkeen tehdyissä tutkimuksissa (Golder Associates Oy, 15.11.2005 ja WSP Finland Oy 8.9.2022) tontin maaperässä on todettu öljyhiilivetyjä.

Kaupungin luovuttamalla tontilla on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei sen luovuttamalla alueella ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tontti on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Tontilla tehdyssä

pilaantuneisuustutkimuksessa (Ramboll Finland Oy, 14.12.2022) todettiin maaperässä kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Sopijaosapuolet vastaavat kustannuksellaan luovuttamiensa maa-alueiden pilaantuneen maaperän puhdistamisesta tulevan käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon sekä mahdollisesta maaperän pilaantumiseen liittyvästä vesien puhdistamisesta ja jälkiseurannasta. Puhdistaminen on toteutettava alueen rakentamisaikataulun ja rakentamisen laajuuden edellyttämällä tavalla ja toimenpiteistä on sovittava osapuolten kanssa ennen niiden toteutusta. Edellä mainittu sopijapuolten vastuu ei koske alueen hallintaoikeuden luovutuksen jälkeen aiheutunutta pilaantumista. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Edellä mainittu alueen luovuttaneen osapuolen vastuu pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta hallinnan luovuttamisesta. Tämän jälkeen alueen vastaanottanut osapuoli vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista lukuun ottamatta mahdollista jälkiseurantaa, jonka osalta vastuu säilyy alueen luovuttaneella osapuolella.

8. Sopijaosapuolet ovat velvollisia viemään ennen hallintaoikeuden siirtymistä pois luovuttamiltaan maa-alueilta omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun alueella olevan omaisuuden lukuun ottamatta katurakenteita ja kohdassa 9 mainittuja vanhoja johtoja sekä bussin pysäkkikatosta, jonka siirron osalta toimitaan kohdan 10 mukaisesti.
9. Kaupunki siirtää kustannuksellaan johdot luovuttamaltaan alueelta rakentamisaikataulun edellyttämällä tavalla. Johtosiirtoihin ei sisälly vanhojen johtojen poistaminen huomioiden kuitenkin seuraavat tarkennukset:

Todettakoon vielä tontin 91-49-24-1 osalta:

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan kaukolämpöjohdon poistamisesta 15.8.2023 mennessä.

Kaukolämmön osalta tontin itäosassa kaukolämpökaivo ja -putki jäävät käyttöön ja johtokujan alle. Muilta osin kaupunki vastaa niiden kaukolämpöputkien ja -kaivojen purkamisesta, jotka poistuvat käytöstä johtosiirron yhteydessä.

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan vesijohdon siirtämisestä 15.8.2023 mennessä.

Kaupunki vastaa nykyisten, johtosiirtojen yhteydessä käytöstä poistuvien vesihuollon kaivojen ja sulkujen purkamisesta. Tontilla syvällä sijaitsevat käytöstä poistuvat vesihuollon runkolinjat täytetään/ hylätään normaalin tavan mukaan. Mikäli asemakaavan johtokujan ulkopuolella olevat vesijohdot ovat tulevan rakentamisen esteenä. Vastaa kaupunki niiden poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista.

Kaupunki huolehtii kustannuksellaan hulevesijohdon siirtämisestä 15.8.2023 mennessä.

Kaupunki vastaa että tontilla syvällä sijaitsevat käytöstä poistuvat hulevesilinjat täytetään/ hylätään normaalin tavan mukaan. Mikäli asemakaavan johtokujan ulkopuolella olevat hulevesijohdot ovat tulevan rakentamisen esteenä. Vastaa kaupunki niiden poistamisesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista.

10. Tontilla 91-49-24-1 sijaitseva linja-autopysäkki poistetaan kaupungin toimesta 15.8.2023 mennessä.
11. Mikäli luovutettavien alueiden maaperässä todetaan rakentamisen yhteydessä muita jätejakeita (poislukien vaaralliset jätteet), joiden poistamisvastuusta ei ole edellä muuta sovittu, vastaavat Osapuolet vastaanottamallaan alueilla maaperässä mahdollisesti olevista jätejakeista ja niiden poistamisesta.
12. Tähän vaihtoon ei sisälly mitään irtaimistoa eikä eri sopimusta irtaimen myynnistä ole tämän kaupan yhteydessä tehty.
13. Osapuolet maksavat kaupanvahvistuksesta perittävän maksun puoliksi.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2023

Helsingin kaupunki
NN

NN
Maanomistajan puolesta valtakirjalla

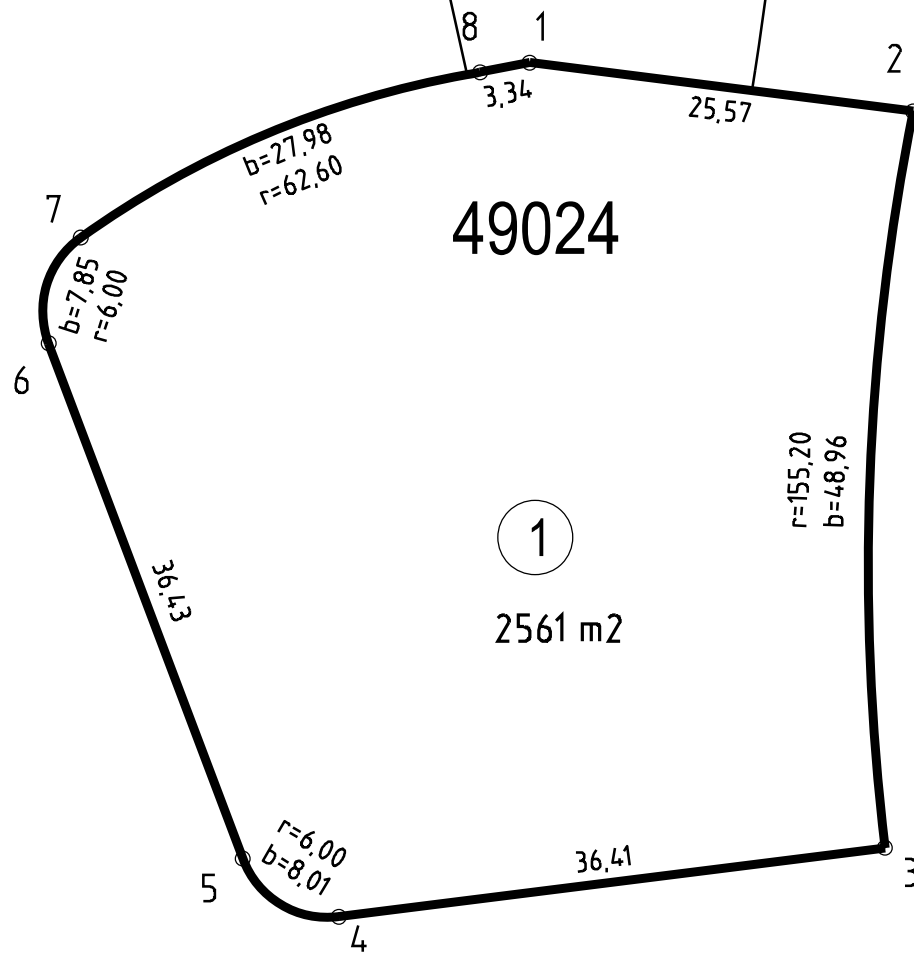
KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että XX Helsingin kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit -yksikön päällikön valtuuttamana sekä NN Maanomistajan valtuuttamana, ovat allekirjoittaneet tämän vaihtokirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Helsingissä XXkuun XX. päivänä 2023

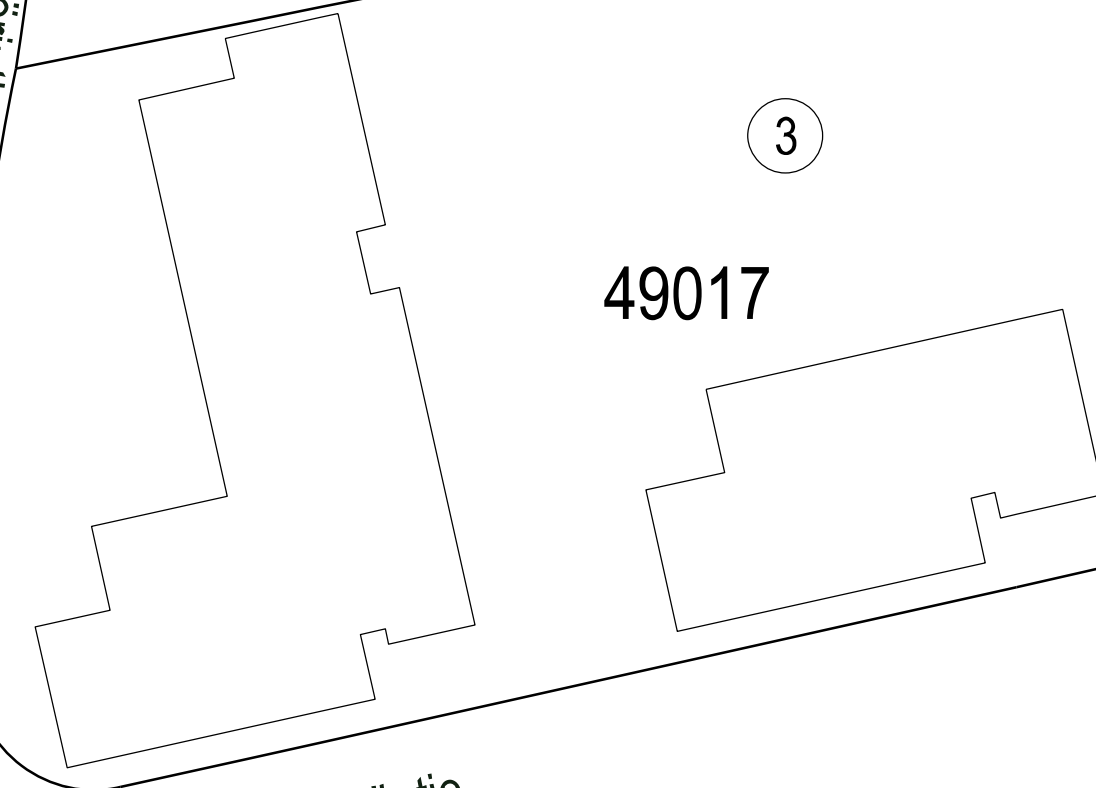
49P1

Laajasalon tie



49P3

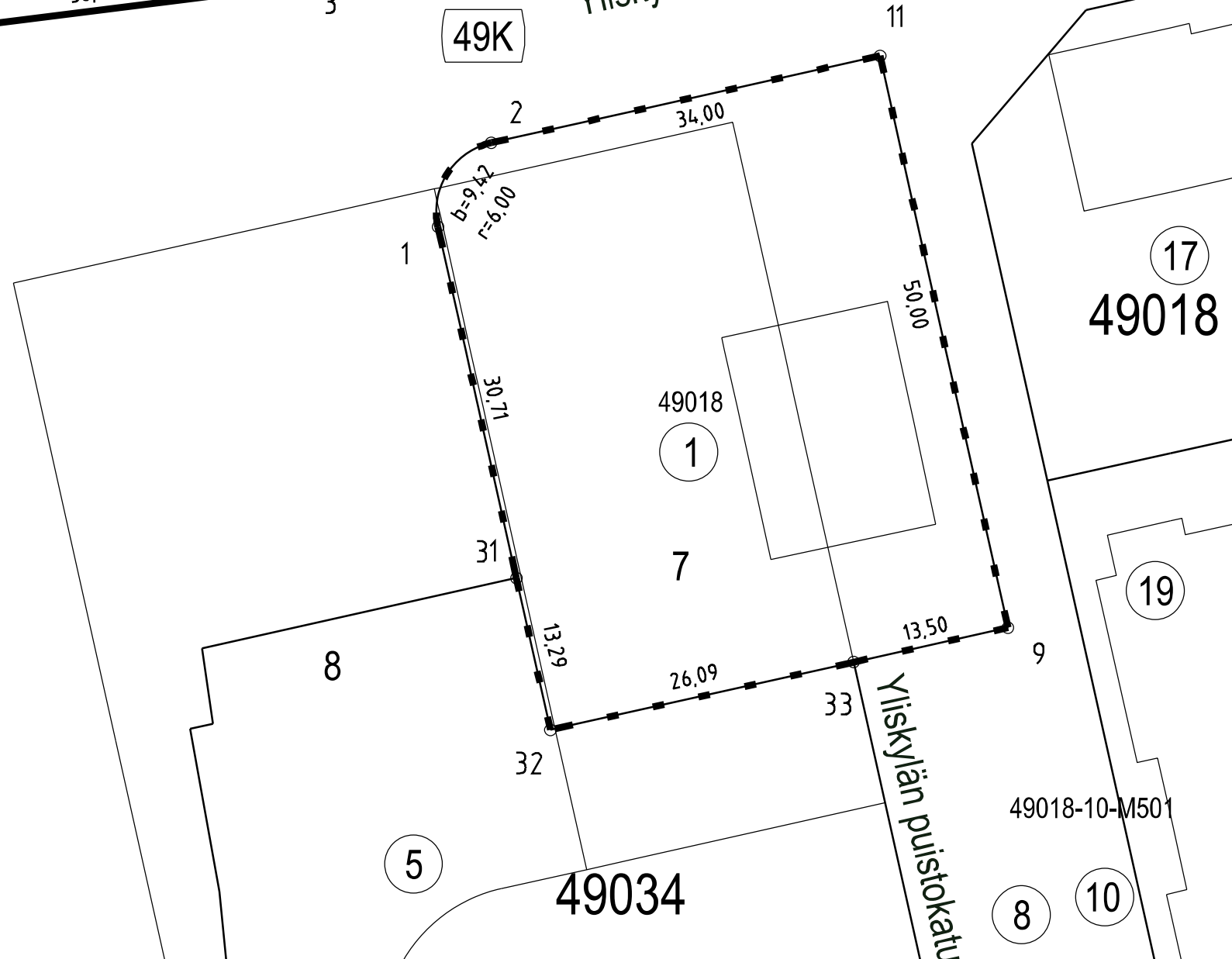
Kuvernöörintie



49K

Yliskyläntie

49K



17
49018

19

49018-10-M501

5

49034

8


10

Yliskylän puistokatu

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

KAUPUNKIMITTAUSPALVELUT 1:500 / A3 Kartta n:o NA51/22037

Kunta	Kaupunginosa	
Helsinki	49. Laajasalo	
Kortteli	Laskija:	Karttalehti:
	MRu	674502

Helsingin kaupunki luovuttaa maanomistajalle kiinteistön 91-49-24-1 

Maanomistaja luovuttaa Helsingin kaupungille kiinteistön 91-49-18-1 liitettäväksi asemakaavan nro 12430 mukaisiin korttelin 49037 tontteihin 7 ja 8 sekä katualueeseen 91-49-9901-0 (49K). 